

# 关于 2019 年东乌珠穆沁旗棚户区改造项目 收益和融资平衡评估报告

## 目 录

- 一、审计报告正文
- 二、审计报告附送
  - 1、相关文件
  - 2、组织机构代码证
- 三、赤峰昌信联合会计师事务所营业执照复印件

委托单位：东乌珠穆沁旗住房与城乡建设局

审计单位：赤峰昌信联合会计师事务所

日 期：二零一八年十一月二十二日

关于 2019 年东乌珠穆沁旗棚户区改造项目收益和融资平衡

# 评 估 报 告

赤昌信会审字【2018】第 171 号

报备号：1515002120180225

东乌珠穆沁旗住房与城乡建设局：

我们接受委托，对东乌珠穆沁旗住房与城乡建设局（以下简称贵单位）东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目潜在影响项目收益和融资平衡结果进行评估，我们的风险评估是根据《财政部、住建部关于印发<试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法>的通知》（财预（2018）28 号）、《内蒙古自治区财政厅关于建立新增专项债券项目库有关事项的通知》（内财预（2018）1471 号）、《内蒙古自治区财政厅关于征集 2019 年专项债券发行项目的通知》（内财预（2018）1472 号）的要求，坚持以推进供给侧结构性改革为主线，围绕健全规范的地方政府举债融资机构，依法完善专项债券管理，指导地方按照本地区政府性基金收入项目分类发行专项债券，着力发展实现项目收益与融资自求平衡的专项债券品种，加快建立专项债券与项目资产、收益相对应的制度，打造立足我国国情，从我国实际出发的地方政府“市政项目收益债”，防范化解地方政府专项债务风险，深化财政与融资互动，引导社会资本加大投入，保障重点领域合理融资需求，更好地发挥专项债券对地方稳增长、促改革、调

结构、惠民生、防风险的支持作用。根据内蒙古自治区党委、自治区人民政府《关于贯彻落实习近平总书记重要批示精神坚决贯彻财政金融风险的意见》精神和《关于加强政府投资项目管理的规定》及国务院关于调整和完善固定资产投资项项目资本金制度的通知（国发【2015】51号）进行的。我们的责任是对贵单位组织实施建设的东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目建设过程中形成的项目预期收益、支出以及融资平衡情况、项目融资计划，通过实施调查、了解、监测等我们认为必要的评估程序，本着公平、公正、公开的原则，做出正确的评估意见，贵单位的责任是提供真实合法、有效的相关资料，从而进一步保证我们得出的结论客观性和公正性。

#### 一、项目实施单位基本情况

单位名称：东乌珠穆沁旗住房与城乡建设局

住所： 乌里雅斯太镇宝拉格西街 2 号

单位性质： 事业单位

经费来源： 财政核拨

开办资金： 50,000.00 元

#### 二、项目主要内容

东乌珠穆沁旗棚户区改造专项债券项目，位于东起一校东路，西至白音胡硕路，南至乌拉盖东街，北至额吉淖尔北街地块，原土地性质为国有土地，拟征收腾空土地面积

350000 平方米（折 525 亩），规划建设用地 320000 平方米，其中：规划商业用地 80000 平方米，住宅用地 240000 米。该用地尚未编制控制性详细规划。

### 三、项目实施的经济社会效益

根据东乌珠穆沁旗城镇发展建设规划，实施棚户区改造，既可以带动社会性投资，促进居民消费，扩大社会就业，又可以发展社区公共服务，加强社会管理，推进平安社区建设，是扩内需、惠民生、保稳定的重要结合点。在棚户区改造中积极推进货币化安置，有利于降低存量商品房库存、调整结构，实现棚户区改造与房地产市场联动，促进房地产市场平稳健康发展；有利于减轻政府安置住房和配套基础设施建设压力，降低补偿安置成本，提高补偿安置效益，维护社会和谐稳定，本项目处于东起一校东路，西至白音胡硕路，南至乌拉盖东街，北至额吉淖尔北街的主要地段，是管理区棚户区改造规模较大的项目。本项目的实施，将改善整个区域环境，为城市提供高质量、富有人文气息的城市空间环境。项目的建设符合东乌珠穆沁旗整体发展规划的需要。将为东乌珠穆沁旗经济发展带来巨大的效益和机会。

### 四、项目投资及规模

东乌珠穆沁旗棚户区改造项目，项目总投资为 35000 万元，本次使用专项债券 20000 万元，剩余资金缺口为 15000 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券。

1、安置房购置费：本项目总拆迁户数为 1000 户（套），项目安置成本为：32930 万元；

2、签约奖励：按照户均 10000 元即：1000\*10000=1000 万元；

3、搬迁补助费：230 万元；

4、第三方服务费：85 万元（项目前期费用）

5、其他费用：755 万元

五、东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目预期收益、支出以及融资平衡情况

1、东乌珠穆沁旗 2019 年棚户区改造项目，申请专项债券资金为 35000 万元，本次使用专项债券 20000 万元，剩余资金缺口为 15000 万元，拟争取申报发行下一批棚改专项债券。

2、该项目为公益性项目，不以营利为目的，因此可不作经济效益分析。

3、专项债收益高于国债和地方政府一般债券，同时风险显著低于一般企业债券。根据《地方政府专项债券发行管理暂行办法》规定，我国专项债券的收支将纳入政府基金预算管理。

4、该棚户区改造计划融资金额 35,000.00 万元，假设融资利率 5%，期限十年，每年支付利息，第十年偿还本金，应还本付息情况：

金额单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息
第一年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第二年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第三年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第四年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第五年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第六年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第七年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第八年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第九年	35,000.00		35,000.00	5%	1750
第十年	35,000.00	35,000.00		5%	1750
合计		35,000.00			17,500.00

## 5、项目收益及现金流入预测说明

### (1) 项目收益及现金流入预测

土地出让价格及收入预测，参照东乌珠穆沁旗土地交易中心，房地产交易信息，选取东乌珠穆沁旗使用用途为商住用地的恩格小区、金陶瑙小区、阳光小区三处出让土地价格作为参考地价，经因素修正情况如下：

序号	名称	单位	单价	区位因素	交易日期因素	交易情况因素	个别情况因素	金额	备注
1	恩格小区	亩	95.5	1	1.12	1.15	1	123.00	商住用地
2	金陶瑙小区	亩	95	1.1	1.082	1.05	1.082	128.46	商住用地
3	阳光小区	亩	98.3	1.032	1.15	1.06	1.09	134.79	商住用地
平均土地单价		(123.00+128.46+134.79) / 3=128.75 万元/亩							

(2) 对交易时间因素情况说明：

根据参照对象成交年限，按年递增 7.5%计：

序号	名称	交易日期	已交易年期	修正系数
1	恩格小区	2017.6	1.6	1.12
2	金陶璠小区	2017.11	1.1	1.082
3	阳光小区	2017.3	1.9	1.15

(3) 交易情况说明

交易情况受政策环境，市场情况，区域居民风情风貌等情况影响，根据具体情况予以修正；

(4) 个别因素说明

个别因素受特除对象的具体情况确定，如交易环境，人为情况等。

(5) 土地出让收益表

金额单位：人民币万元

	亩数	平均地价（万元/亩）	金额
	525	128.75	67,593.75
合计			67,593.75

本息覆盖率：本息覆盖率 1.29 倍，预计土地出让金流入可以偿还债券的本金加利息。

6、综合分析 2019 年东乌珠穆沁旗棚户区改造项目的建设符合国家住房保障政策，不存在项目风险。

赤峰昌信  
联合会计师事务所



中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇一八年十一月二十二日